

Provincia di Treviso
COMUNE DI PONZANO VENETO



ART. 35 L.R. 11/2010
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI P.I.
nell'ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni
del patrimonio immobiliare del comune di Ponzano Veneto

ELABORATO UNICO DI VARIANTE

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALLEGATO – 1 - ESTRATTO P.I. VIGENTE
- ALLEGATO – 2 - ESTRATTO TAVOLA 3 DEL PUA APPROVATO
- ALLEGATO – 3 - ESTRATTO CATASTALE
- ALLEGATO -4 - ESTRATTO P.I. con individuazione area oggetto di variante
- ALLEGATO – 5 - ESTRATTO art. 7, N.T.O., aggiornato con la norma di variante (comma 12ter)

Il Progettista:
Dott.Rino Cenedese

Documento Firmato digitalmente
ai sensi del Capo II D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Collaboratore:
Dott.ssa Judy Zangrando

Luglio 2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Inquadramento

L'immobile in oggetto è un'area marginale del Piano di Lottizzazione denominato "PUAs.38" localizzata lungo via Diritti dell'Infanzia nella frazione di Ponzano, ricade all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUAs.38", collaudato in data 08/06/2015, ed è destinata in parte a verde primario e in parte ad accesso ai lotti.

L'area è di proprietà comunale e deriva dall'atto di cessione Atto del Notaio Baravelli del 01/12/2015- rep. 75289/36376 - Trascritto a Treviso al Reg. gen. n. 35899.

L'area è catastalmente così individuata:

FOGLIO 25 - MAPPALE 1357 - SUPERFICIE	26 m ²
FOGLIO 25 - MAPPALE 1363 - SUPERFICIE	113 m ²
FOGLIO 25 - MAPPALE 1360 - SUPERFICIE	73 m ²
FOGLIO 25 - MAPPALE 1364 - SUPERFICIE	8 m ²
METRI QUADRATI TOTALI	220 m²

Variante proposta

In seguito alla presente variante proposta al Piano degli Interventi l'area continuerà a far parte dell'ambito denominato PUAs.38, con una nuova specifica destinazione di fascia di inedificabilità di circa 2,3 metri, a partire dal marciapiede di via Diritti dell'Infanzia, in corrispondenza del lato sud del "Lotto 1" del suddetto PUA (*vedi ALLEGATO 4*), che sarà specificata all'art.7, comma 12ter, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (*vedi ALLEGATO 5*).

La classificazione dell'area in area residenziale comporta una riduzione dello standard a verde primario realizzato all'interno del PUAs.38 di circa 158 m². Detta riduzione non è rilevante in relazione alla conformazione e posizione marginale della stessa. La superficie a verde primario della zona territoriale omogenea, a seguito della variante proposta, rimane di circa 1750 m².

Verifica fabbisogno standard

E' verificato che le aree a verde attrezzato (Fc) previste, realizzate o in fase di realizzazione a livello di ATO 10 "Area Centrale", pur detraendo la superficie oggetto di variante, è superiore al fabbisogno calcolato in base all'art. 12 delle NTO del P.I. che prevede la superficie minima di 15 m² ad abitante.

La superficie totale delle ZTO Fc individuate dal P.I. e ricadenti all'interno dell'ATO 10 è di 265.675 m² (*vedi tab.1*) ed è superiore al valore di 123.315 m², quale superficie minima per l'ATO 10 in relazione agli abitanti previsti dall'art. 25 delle NTA del PAT (12.315=8.221 abitanti x 15 m²/ab).

Nelle zone ZTO Fc individuate nel P.I. (*vedi tab.1*) non rientrano quelle all'interno dei Piani Attuativi identificati come ZTO PUA nel P.I. vigente. Pertanto, la dotazione delle aree Fc nell'ATO 10 di fatto risulta superiore a quanto sopracalcolato.

Nella frazione di Ponzano è stata accertata la presenza di aree a verde già attrezzate relativamente vicine all'ambito oggetto di variante e facilmente fruibili anche dai residenti in via Cavour e diritti dell'Infanzia (Fc in via Livello, via Volta, via Cattaneo, via Gobbato).

Valutazione di incidenza

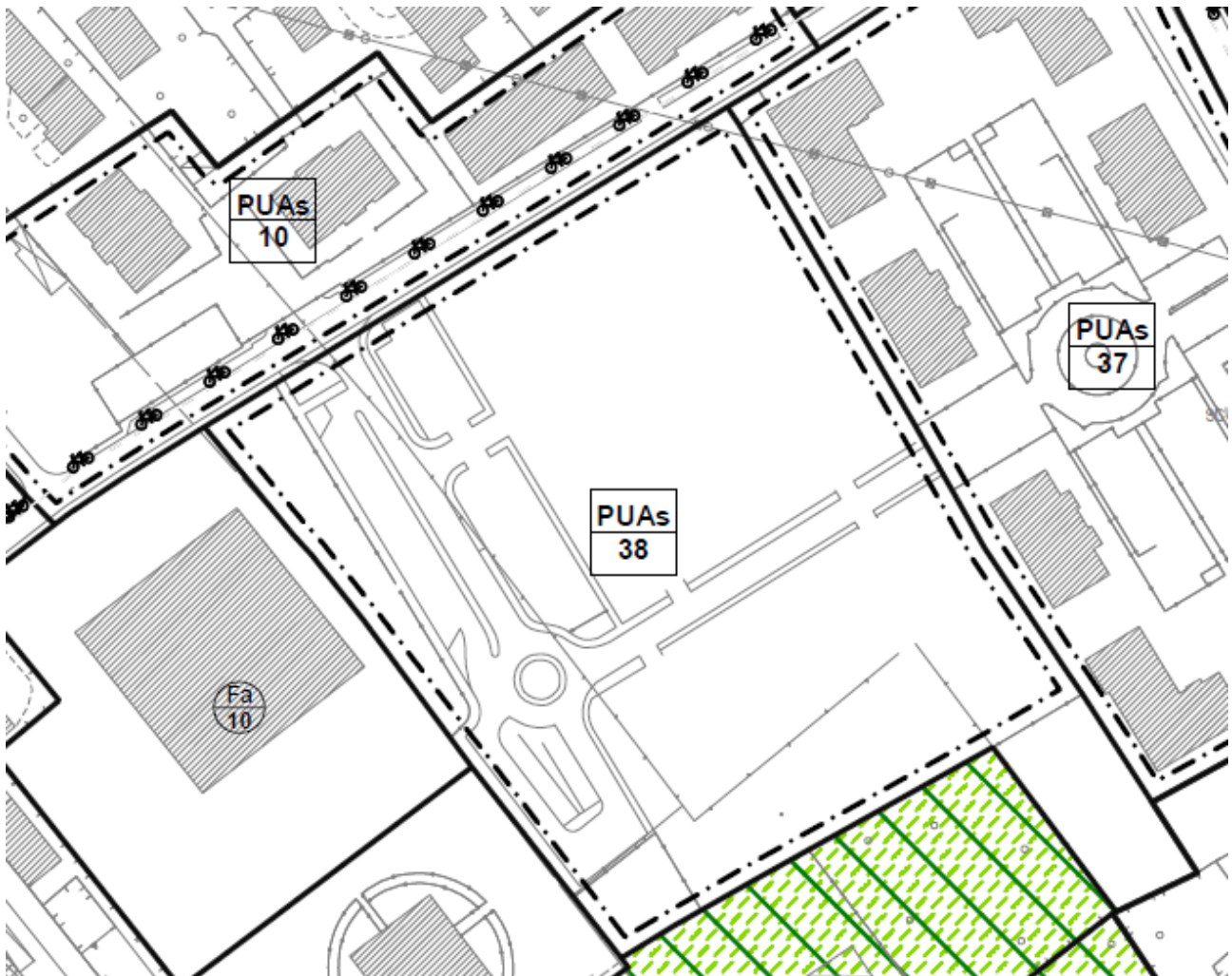
La variante urbanistica proposta non è direttamente connessa e non ha incidenze significative sui siti della rete Natura 2000 e pertanto, non è necessaria la valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del n° D.P.R. 357/2008.

La variante in oggetto è ritenuta una modifica non sostanziale in quanto non comporta il cambiamento dell'area, l'aumento dei consumi (energetici, idrici e di materie prime) e l'attivazione di nuove fonti di emissioni (aeriformi, idriche, sonore, luminose, rifiuti) come previsto dal paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR nr. 1400 del 29 agosto 2017 "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CE", che esclude la necessità della valutazione di incidenza per tali casi.

Tab.1 Elenco delle ZTO Fc individuate dal PI ricadenti nell'ATO 10 e relative superfici:

		area [m ²]
Fc	13	843,1
Fc	1	5389,1
Fc	4	6457,2
Fc	12	3527,1
Fc	7	2687,9
Fc	11	3566
Fc	5	1555,6
Fc	14	4946
Fc	6	313,1
Fc	8	8175,9
Fc	2	1754
Fc	15	7488,3
Fc	29	1214,1
Fc	3	3356,4
Fc	20	455,1
Fc	22	1972,7
Fc	37	1083,4
Fc	16	7225,9
Fc	21	72726,3
Fc	21	130938
tot		265675,2

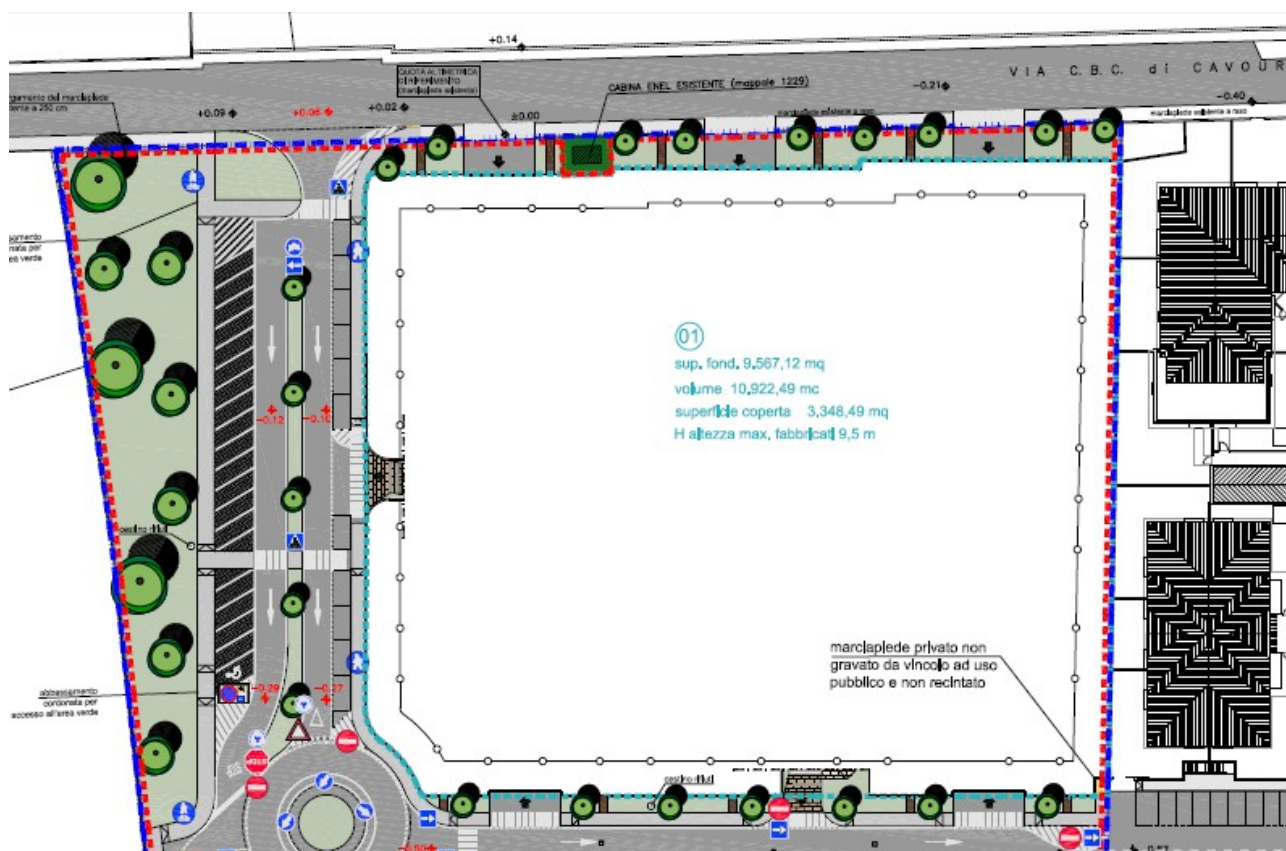
ALLEGATO - 1
ESTRATTO P.I. VIGENTE



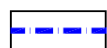
LEGENDA

<table border="1"><tr><td>PUA</td></tr><tr><td>N</td></tr></table>	PUA	N	strumento attuativo vigente e relativo numero di riferimento (s = con esclusione di destinazione d'uso commerciale) (m = possibilità di insediamento esercizi di vicinato)
PUA			
N			
<table border="1"><tr><td> </td></tr></table>		ambito disciplinato da PUA convenzionato	

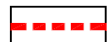
ALLEGATO - 2 ESTRATTO TAVOLA 3 DEL PUA APPROVATO



LEGENDA



PERIMETRO P.U.A. 38 definito da "Variante n° 1 Piano degli Interventi" tav 2f
superficie territoriale S.T. 24.782,33 mq

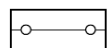


P.U.A. 38 oggetto di intervento e in proprietà - modifica al perimetro di piano
superficie territoriale modificata S.T. 24.681,23 mq,

(art. 31 comma 13 delle N.T.O.)



Lotti di progetto

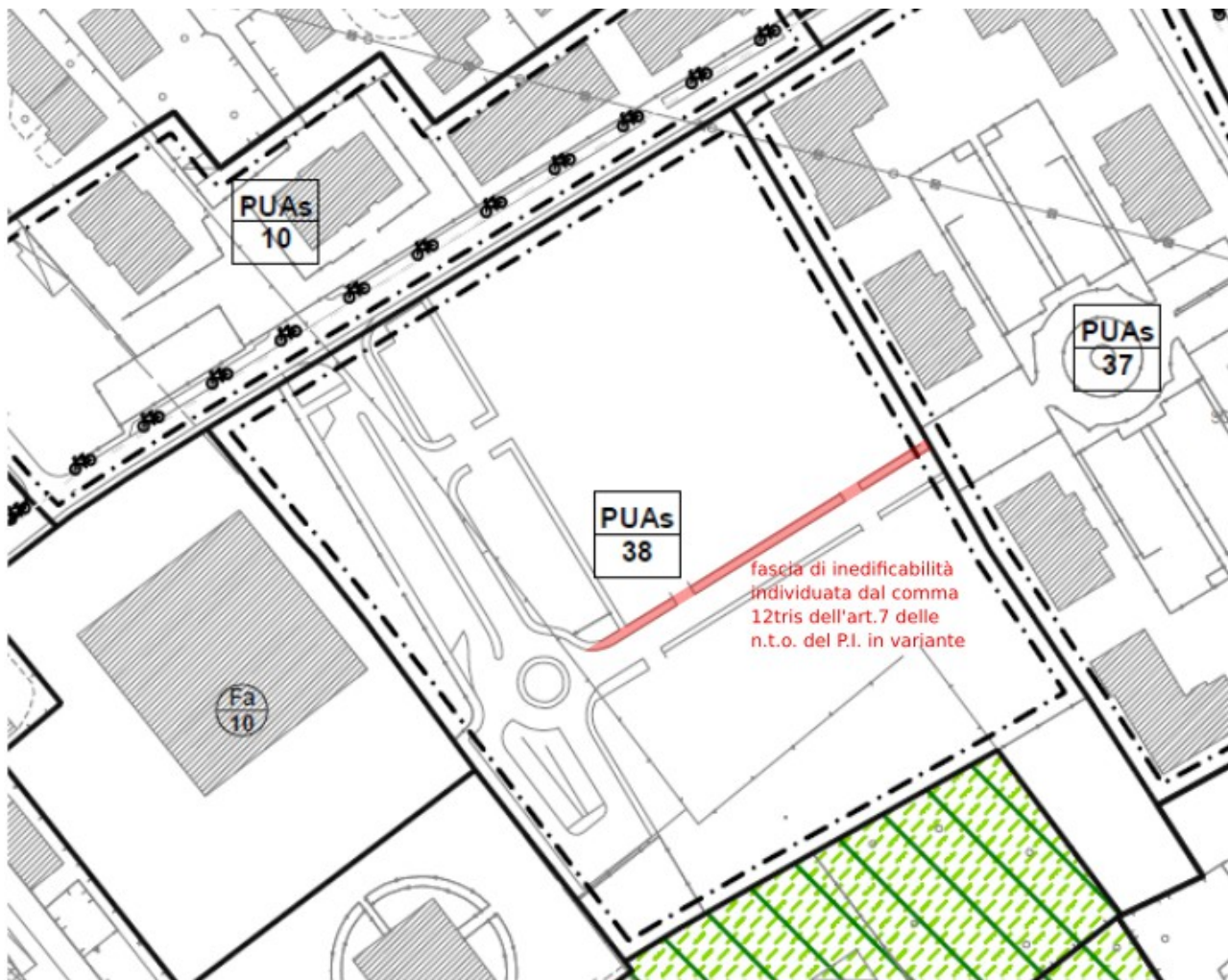


Limite edificabile massimo
(la distanza dei confini è pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5 m

ALLEGATO - 3
ESTRATTO CATASTALE



ALLEGATO -4
ESTRATTO P.I. con individuazione area oggetto di variante



ALLEGATO - 5
ESTRATTO art. 7, N.T.O.,
aggiornato con la norma di variante
(comma 12tris)

articolo 7 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- 1 Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire dev'essere preceduto dall'approvazione di un PUA, esteso a tutto e solo l'ambito, secondo le indicazioni dei cartigli di cui ai successivi articoli 31.3 e 32.3; i cartigli danno indicazioni vincolanti per la definizione della ZTO, per le densità edilizie, per gli indici di copertura e per i modi d'intervento; i numeri dei cartigli fanno riferimento alle tabelle e alla tavola del dimensionamento, che hanno valore soltanto analitico e non dispositivo.
- 2 Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.
- 3 Sono PUA approvati:
...omissis...
D3/1
...omissis...
- 4 Si applicano in ciascuno di essi le norme originarie salvo quanto di seguito indicato al presente comma; alle eventuali varianti richieste e approvate si applica la perequazione.
Sono inoltre indicate in grafia di PI:
 - gli ambiti "PUA" (classificate come ZTO "PUAs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;
 - gli ambiti "PUA" (classificate come ZTO "PUAm") nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.

Le strutture di media distribuzione commerciale sono ammesse esclusivamente nella seguente ZTO: PUA/31.
4. bis Al fine di adeguare la normativa dei piani di lottizzazione, come citati nell'art. 7 delle vigenti N.T.O. e redatti in conformità al vecchio P.R.G. (ex art. 28 delle N.T.A.), in tutte le relative norme attuative dei piani stessi è stralciata la distinzione e comunque ogni richiamo che in qualche modo ne impedisca o limiti l'ammissibilità per la fattispecie relativa all'insediamento di strutture industriali di prima e seconda classe ex D.M. 5 settembre 1994 e sue modifiche ed integrazioni: "*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*".
In particolare la presente norma trova applicazione esclusivamente negli ambiti: PUAs 15, PUAs 28, PUAs 29 e PUAm 31, per i quali valgono altresì le disposizioni indicate nel successivo art. 19.4b.
4. tris I PUA approvati dal Consiglio Comunale decadono qualora non vengano convenzionati entro 1 (uno) anno dalla data della relativa approvazione; per tali ambiti dovrà essere presentato un nuovo strumento urbanistico attuativo.
- 5 Sono PUA:
 - il Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - il Piano di Lottizzazione - PL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
 - il Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
 - il Piano di Recupero - PR (articolo 28 della legge 457/1978);
 - il Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984);
 - il Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992),ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11.
5. bis Rispetto al Piano degli Interventi i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), possono prevedere modificazione dell'ambito di intervento con il limite massimo del 10 per cento, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. La percentuale sopra indicata va riferita alla superficie territoriale.
- 6 Il Comune non è dotato di Piani Particolareggiati, né di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, né del Piano delle Aree da destinare a Insediamenti Produttivi, né di Piani Ambientali, né di Programmi Integrati.
- 7 Qualora intendesse dotarsene, si applicherebbero le rispettive leggi citate nel precedente comma 5.
- 8 I PUA di cui al precedente comma 1 possono essere perciò PL o PR.
- 9 I PR e i PL sono affidati all'iniziativa privata; possono essere di iniziativa pubblica, previa delibera consiliare.
- 10 Fino all'approvazione dei PUA, sono consentite in quelle parti soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici colà eventualmente esistenti e legittimi; per gli allevamenti, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.
- 11 Per tutti i PL è obbligatorio il parere preventivo delle Autorità Competenti.
- 12 Nel PUA39 la destinazione commerciale non è ammessa per il settore alimentare e per gli esercizi di somministrazione di cibi e bevande.
- 12 bis Nel PUA.38, l'area destinata a verde pubblico e accessi individuata dal Piano Urbanistico Attuativo collaudato in data 08/06/2015, lungo via Cavour in corrispondenza del "Lotto 1", è classificata come area residenziale senza potere edificatorio. L'area in oggetto ha una superficie catastale di 495 mq corrispondente ad una fascia di circa 5 metri dal marciapiede.

12 ter Nel PUA.38, l'area destinata a verde pubblico e accessi individuata dal Piano Urbanistico Attuativo collaudato

in data 08/06/2015, lungo via Diritti dell'Infanzia in corrispondenza del lato sud del“Lotto 1”, è classificata come area residenziale senza potere edificatorio. L'area in oggetto ha una superficie catastale di 220 mq corrispondente ad una fascia di circa 2,3 metri dal marciapiede.

...*omissis*...